

Årsredovisning

för

Brf Blecktornet 15

769627-0458

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Ans. JS
AK

Styrelsen för Brf Blecktornet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-17. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Långreven 19 år 2015. Fastigheten byggdes år 2013-2015 och består av 1 flerbostadshus med 16 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt. Byggnadens totalyta uppgår till 1 874 kvadratmeter varav 1 417 kvadratmeter utgör bostadsyta och 457 kvadratmeter utgör lokalyta.

Värdeår: 2015

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AS.

Lägenhetsfördelning:

9 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB



Teknisk förvaltning: FT Drift AB

Drift & underhåll värme- och sanitet: Energi-montage AB fr o m 2018-07-04

Städning: Städ & Maskincentralen AB fr o m 2018-01-17 till 2019-03-31

Mätaravläsning varmvatten: Minol Mätteknik AB

(forts.)

Källsorterat avfall:	SUEZ Recycling AB
Restavfall:	Stockholm Avfall AB
Hämtning biologisk kompost:	Stockholm Vatten och Avfall AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande åtgärder genomförts i föreningen:

- Källsortering av hushållsavfall
- Ny leverantör för drift och underhåll av värme- och ventilationssystem
- Ny injustering av radiatorer i byggnaden

Medlemsaktiviteter

- Trädgårdsdag på vår och höst.
- Folke och Nina Rydén har på eget initiativ bjudit in boende i föreningen på julglögg.

Utemiljö

- Under året har gräsklippning, snöskottning och halkbekämpning utförts i egen regi.

Finansiering

- Under året har föreningen lagt om ett 3-årigt lån i Swedbank som löpte ut till ett rörligt lån i SEB. Samtidigt har extraamorteringar på totalt 1 050 000 kr gjorts.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början och slut 30 stycken.

Inga överlåtelse har skett under året.

Medlemmarna har informerats löpande via e-post, på anslagstavlan vid entrén samt med brev.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska föreningen finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Styrelsen har sedan har sedan ordinarie årsstämma 2018-06-26 haft följande sammansättning:

Carl-Henrik Shah	Ledamot (ordf)
Henrik Kervall	Ledamot (kassör)
Jenny Stålemark	Ledamot (sekr)
Linda Sundqvist	Ledamot
Johan Törner	Suppleant

B L

Ans. J.
dM

Revisor

Bo-Eric Svensson

Ordinarie

Sund Affärsbyrå Mälardalen AB

Styrelsen har haft nio (sju) protokollförda sammanträden under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 614	2 621	2 587	846
Resultat efter finansiella poster	-60	-86	926	50
Soliditet (%)	70,3	73,0	72,0	72,0

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	16 920	85	891	-86	117 810
Disposition av föregående års resultat:			43	-129	86	0
Årets resultat					-60	-60
Belopp vid årets utgång	100 000	16 920	128	762	-60	117 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	762 703
årets förlust	-59 809
	702 894

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 510
i ny räkning överföres	660 384
	702 894

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

9
L
Ans. JS
AK

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 613 618	2 621 018
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 613 618	2 621 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-626 122	-612 258
Övriga externa kostnader	4	-114 268	-116 672
Personalkostnader		-23 196	-46 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 017 102	-1 016 813
Summa rörelsekostnader		-1 780 688	-1 792 097
Rörelseresultat		832 930	828 921
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-892 739	-914 946
Summa finansiella poster		-892 739	-914 946
Resultat efter finansiella poster		-59 809	-86 025
Resultat före skatt		-59 809	-86 025
Årets resultat		-59 809	-86 025

9
L
Ans. K.
HR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	159 787 210	160 800 805
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	63 138	66 645
Summa materiella anläggningstillgångar		159 850 348	160 867 450
Summa anläggningstillgångar		159 850 348	160 867 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		213 693	310 265
Övriga fordringar		5 976 994	-47 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 198	0
Summa kortfristiga fordringar		6 200 885	262 314
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 507 070	1 170 219
Summa kassa och bank		1 507 070	1 170 219
Summa omsättningstillgångar		7 707 955	1 432 533
SUMMA TILLGÅNGAR		167 558 303	162 299 983

B.
A.
Ans. J.
AL

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 920 000	116 920 000
Fond för yttre underhåll		127 530	85 020
Summa bundet eget kapital		117 047 530	117 005 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		762 703	891 238
Årets resultat		-59 809	-86 025
Summa fritt eget kapital		702 894	805 213
Summa eget kapital		117 750 424	117 810 233
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 592 750	43 239 750
Summa långfristiga skulder		41 592 750	43 239 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 097 000	597 000
Leverantörsskulder		50 701	39 344
Skatteskulder		270 300	270 300
Övriga skulder		76 349	-7 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		720 779	351 071
Summa kortfristiga skulder		8 215 129	1 250 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 558 303	162 299 983

P

Ls

Cus. JS.

sh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggning:	Antal år
Byggnader	100
Markanläggning:	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	923 917	927 372
Hyror lokaler moms	1 230 916	1 211 332
Hyror garage och parkeringsplatser	212 139	222 096
Debiterad F-skatt	135 150	147 599
Vatten	34 131	31 781
Värme	15 434	15 176
Kabel TV	55 680	55 390
Övriga intäkter	6 251	10 272
	2 613 618	2 621 018

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	35 321	35 670
El	103 260	85 582
Fastighetsskötsel	22 685	46 579
Värme	163 597	146 830
Vatten	22 465	29 945
Renhållning	39 624	35 965
Fastighetsförsäkring	14 475	18 041
Bredband/Kabel-TV	55 444	53 723
Fastighetsskatt	135 150	135 150
Övriga fastighetskostnader	34 101	24 773
	626 122	612 258

9 15
Ans. JS.
AN

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	47 354	86 501
Ekonomisk förvaltare tidigare	29 458	0
Revisorsarvoden	14 268	14 268
Data/Tele/Post	7 738	65
Övriga förvaltningskostnader	15 450	15 838
	114 268	116 672

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	18 606	37 240
Arbetsgivaravgifter	4 590	8 944
Övriga ersättningar	0	170
	23 196	46 354

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 152	70 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 152	70 152
Ingående avskrivningar	-3 507	-3 507
Årets avskrivningar	-3 507	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 014	-3 507
Utgående redovisat värde	63 138	66 645

Ø L
Ans. B.
AC

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 870 000	161 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 870 000	161 870 000
Ingående avskrivningar	-1 069 195	-55 889
Årets avskrivningar	-1 013 595	-1 013 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 082 790	-1 069 195
Utgående redovisat värde	159 787 210	160 800 805
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	25 115 000	25 115 000
	67 115 000	67 115 000

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 60 539 380 kr

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek ränta 0,753% villkorsändring 2019-01-02	6 500 000	7 000 000
Swedbank Hypotek ränta 1,81% villkorsändring 2020-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek ränta 2,66% villkorsändring 2025-09-25	22 742 250	23 129 250
SEB ränta 1,11% villkorsändring 2019-09-28	6 497 000	6 707 500
SEB ränta 0,66% villkorsändring 2020-12-28	5 950 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 097 000	-597 000
	41 592 250	43 239 750

Då SEB-lånet (5 950 000 kr) togs upp 28 december 2018 och Swedbank-lånet (6 500 000 kr) löstes 2019-01-02 ligger 5 950 000 kr som en kortfristig fordran i balansräkningen över årsskiftet.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	889 866	914 653
Kostnadsräntor för skatte och avgifter	2 047	293
Räntekostnader pantbrev och leverantörsskulder	826	0
	892 739	914 946

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

L
P. Aus. WS.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 14 maj 2019



Carl-Henrik Shah
Ordförande



Henrik Kervall
Kassör

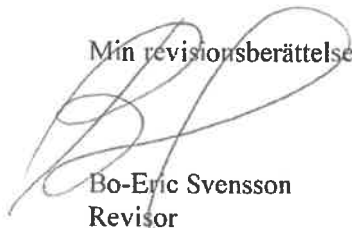


Jenny Stålemark
Sekreterare



Linda Sunqvist

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20



Bo-Eric Svensson
Revisor
Sund Affärsbyrå Mälardalen AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Blecktornet 15
Org.nr 769627-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blecktornet 15 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

B

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

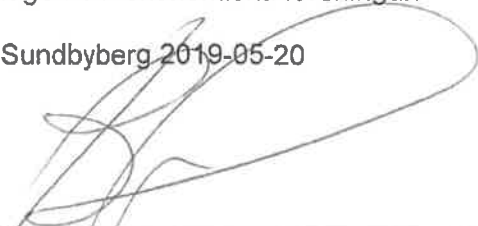
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Sundbyberg 2019-05-20



Bo Svensson
Revisor